PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Winnipeg –

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Deuxième trimestre de 2007

Marché de neuf

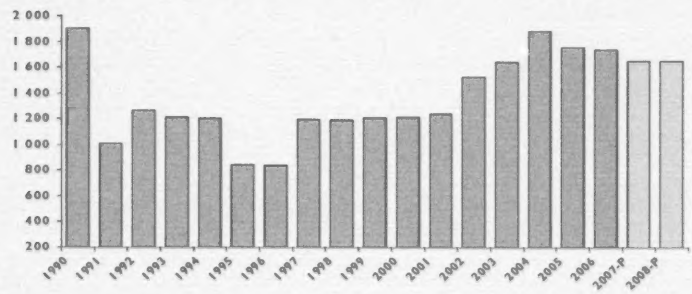
Le secteur de la construction résidentielle est en voie de réaliser sa meilleure performance depuis

En 2006, les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg ont dépassé les 2 400 unités pour une quatrième année de suite. Les constructeurs locaux ont coulé les fondations de 2 777 habitations, soit 7,4 % de plus qu'en 2005, et ont atteint leur plus importante production annuelle depuis 1989, année où on a dénombré 2 977 mises en chantier dans la région de la capitale.

Winnipeg sera l'une des rares RMR de tout le pays qui enregistrera un accroissement de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle cette année. Le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait atteindre 3 000 en 2007, un sommet inégalé depuis 1988, année où on a entamé la construction de 4 071 unités. La catégorie des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) contribuera grandement à l'essor de l'activité en

Figure 1

Mises en chantier de maisons individuelles



Source : SCHL, prévisions de la SCHL

Sommaire

1 Marché du neuf

Le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait atteindre 3 000 en 2007. Le nombre total de mises en chantier descendra à 2 900 en 2008

4 Marché de la revente

La SCHL prévoit que le nombre de ventes de logements existants atteindra 11 750 dans la RMR de Winnipeg en 2007, puis 12 000 l'an prochain. Le prix moyen de revente devrait passer de 168 000 $, en 2007, à 180 000 $, en 2008.

4 Marché locatif

La SCHL prévoit que le loyer moyen des appartements de deux chambres passera de 709 $, en octobre 2006, à 735 $ en octobre 2007, puis à 760 $ en octobre 2008.

5 Économie

Le nombre d'emplois s'accroîtra d'environ 1,5 % par an jusqu'en 2008, ce qui fera descendre le taux de chômage sous les 4,5 % durant la période prévisionnelle.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

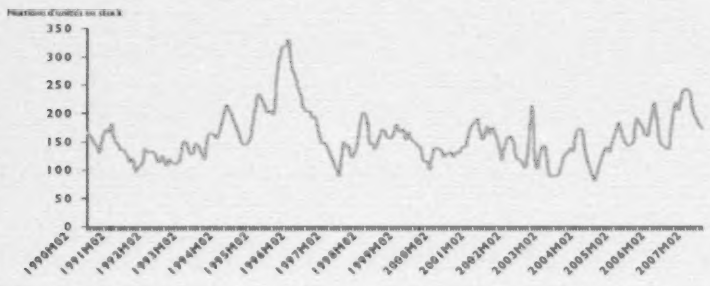
Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

Maisons individuelles neuves non écoulées



Source : SCHL, prévisions de la SCHL

2007. Le nombre total de mises en chantier descendra à 2 900 en 2008 en raison d'un léger repli de l'activité dans le segment des collectifs.

La construction de maisons individuelles est en voie de connaître une autre excellente année

Les constructeurs de la RMR de Winnipeg ont coulé les fondations de 1 737 maisons individuelles en 2006. Bien que ce nombre représente une faible baisse par rapport aux 1 756 maisons individuelles commencées l'année précédente, 2006 est la quatrième année d'affilée où le nombre de mises en chantier de ce type de logement a dépassé la marque des 1 500.

La demande de maisons individuelles neuves à Winnipeg est stimulée par l'accroissement soutenu du nombre de ménages et l'offre qui demeure limitée sur le marché de la revente. Elle est aussi appuyée par des facteurs économiques favorables. Le marché du travail est très vigoureux dans la RMR. Avec un taux de chômage de 4,5 % en 2006, Winnipeg se situait à environ 2,2 points de pourcentage sous la moyenne canadienne. De plus, 70 % de la population âgée entre 15 et 64 ans y occupe un emploi à l'heure actuelle, comparativement à environ 67 % dans l'ensemble du pays.

Étant donné le rythme de la construction de maisons individuelles au premier trimestre de 2007, ce segment du marché du neuf devrait encore une fois afficher de bons résultats cette année. Au premier trimestre, 370 maisons individuelles ont été mises en chantier, ce qui représente une diminution de 10 unités par rapport à la même période en 2006. À la fin de mars, 841 maisons individuelles étaient en construction, soit à peu près autant qu'à pareille date en 2004, 2005 et 2006. Ces chiffres semblent indiquer que l'activité dans le secteur de la construction résidentielle à Winnipeg se situe au même niveau que ces dernières années.

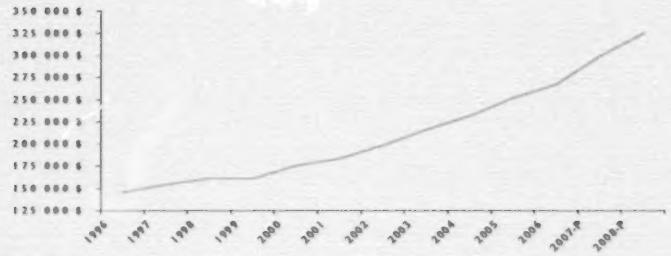
La SCHL prévoit que les constructeurs de maisons individuelles continueront de travailler sans relâche en raison des facteurs susmentionnés influant sur la demande. Cependant, les mises en chantier de ce type de logement en 2007 et en 2008 ne seront pas aussi élevées que durant la période de 2004 à 2006. La SCHL s'attend à ce qu'elles soient au nombre de 1 650 en 2007 et en 2008. Le repli de la demande de maisons individuelles sera principalement attribuable à l'ascension continue des prix. Dans la RMR de Winnipeg, le prix de vente moyen d'une telle habitation neuve est passé d'environ 198 382 $, en 2002, à 267 430 $, en 2006, ce qui représente un taux de croissance annuelle composé de 7,8 %.

Le prix des maisons individuelles neuves a continué de croître en 2007. À la fin du premier trimestre, il s'élevait à 292 024 $ dans la région de la capitale, ce qui représente une augmentation de 9,2 % par rapport à la période correspondante en 2006. Cette hausse ne signifie pas que la demande de logements pour propriétaireoccupant diminuera au cours de la période prévisionnelle. On s'attend plutôt à ce qu'elle incite de plus en plus d'acheteurs à se tourner vers le marché des logements collectifs, où les habitations sont moins chères que les maisons individuelles.

L'activité en 2007 sera soumise à deux contraintes. Tout d'abord, le nombre de logements achevés et inoccupés en mars 2007 s'est établi à 173, un sommet inégalé depuis mars 2001, mois où il en restait 176 en stock. Au cours des mois à venir, on s'attend à ce que les constructeurs ralentissent légèrement la cadence de production afin de garder les stocks à de bons niveaux. Ensuite, comme la presque totalité des lotissements situés dans le secteur sudouest de la ville sont déjà bâtis, aucune croissance soutenue de

Figure 3

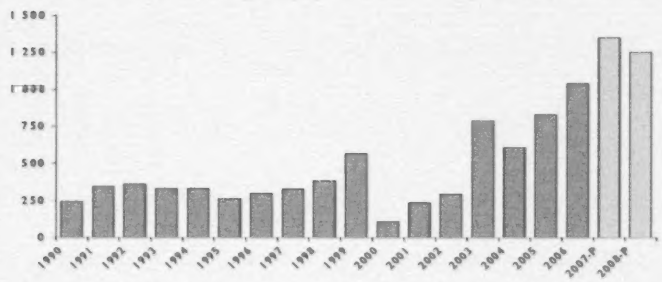
Prix moyen des maisons individuelles neuves



Source : SCHL, prévisions de la SCHL

Figure 4

Mises en chantier de logements collectifs



Source : SCHL, prévisions de la SCHL

l'offre de nouveaux terrains n'est anticipée avant 2008. Dans les secteurs sudouest et sudest de la ville, qui couvrent les zones de Assiniboine Park, de Fort Garry, de St. Vital et de St. Boniface, les habitations sont généralement plus chères que celles situées dans les autres secteurs. La rareté des terrains viabilisés dans le sudouest de la ville exercera des pressions à la hausse sur les prix de vente dans ce secteur, ainsi que dans le sudest. Dans la RMR, on s'attend à ce que le prix de vente moyen des maisons individuelles neuves grimpe à 300 000 $ en 2007, puis à 325 000 $ en 2008.

La construction de logements collectifs devrait encore progresser en 2007

Même si, à Winnipeg, il ne se construit pas autant de logements collectifs que dans d'autres grands centres urbains du pays, la production de ce type de logement s'est intensifiée et se chiffre à plus de 600 par année depuis 2003. Environ 60 % de ces unités sont destinés au marché locatif, et les autres sont des logements en copropriété. Dans la catégorie des logements collectifs, il y a eu 1 040 mises en chantier en 2006 dans la RMR de Winnipeg. Il s'agit là du meilleur résultat enregistré depuis 1998, année où 1 498 logements de ce type avaient été bâtis.

Dans plusieurs grands centres urbains du pays, bien des acheteurs songent de plus en plus à acheter un jumelé, une maison en rangée ou un appartement en raison de l'augmentation des frais de possession des maisons individuelles. Le même phénomène se produit maintenant à Winnipeg, puisque plus de la moitié des habitants de cette région se retrouvent dans les groupes d'âge où les gens se portent acquéreur d'une première propriété ou d'une habitation d'un cran supérieur. Un examen des prix de vente des habitations neuves révèle que le prix des logements collectifs en copropriété est plus avantageux que celui des maisons individuelles. Parmi les maisons individuelles écoulées en 2006, approximativement 65 % ont été vendues à un prix supérieur à 225 000 $. En revanche, près des trois quarts des logements en copropriété se sont vendus moins de 220 000 $.

Dans la RMR de Winnipeg, la vigueur de la construction de logements collectifs s'est maintenue au premier trimestre de 2007 : les constructeurs ont commencé 335 logements de ce type, contre 155 à la période correspondante en 2006. En comparant les données de 2005 et de 2006 concernant les permis de construire délivrés par la ville de Winnipeg et celles de la SCHL relatives aux mises en chantier de logements collectifs, on a constaté que le nombre de permis accordés surpasse de 762 le nombre de mises en chantier. Au premier trimestre de 2007, on a

délivré d'autres permis pour la production de 473 logements collectifs supplémentaires. On s'attend à ce que la construction d'au moins quelquesuns de ces logements commencera avant la fin de l'année, ce qui portera le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs à 1 350 en 2007. La demande soutenue de logements en copropriété provenant des accédants à la propriété et des ménages dont les enfants ont quitté le foyer familial se traduira par la construction de 1 250 autres logements collectifs en 2008. Ce sera la première fois depuis la période de 1986 à 1988 que le cumul annuel des mises en chantier de ce type de logement franchira le cap du millier durant trois années consécutives.

Figure 5

Taux d'inoccupation des appartements

Source : SCHL, prévisions de la SCHL

Marché de la revente

La demande reste forte et la montée des prix se poursuit

En 2006, l'activité sur le marché de la revente de Winnipeg a atteint un sommet inégalé : 11 594 transactions ont été conclues, soit une hausse de près de 2 % par rapport à 2005. L'accroissement de l'activité est attribuable aux facteurs influant sur la demande et l'offre. La demande a été vigoureuse grâce aux bas taux hypothécaires, à la conjoncture favorable à l'emploi et à l'augmentation continue du nombre de ménages. Dans le cas de l'offre, la hausse du nombre d'inscriptions courantes enregistrée entre 2005 et 2006 a élargi le choix dont disposaient les acheteurs s'intéressant aux habitations existantes. Malgré le nombre accru de nouvelles inscriptions, l'offre est à peine parvenue à suivre le rythme de l'évolution de la demande, de sorte que le prix moyen de revente a bondi de 12,8 % d'une année à l'autre : il est passé de 137 602 $, en 2005, à 154 607 $, un an plus tard.

Les facteurs qui ont favorisé la demande en 2006 sont encore présents aujourd'hui et continuent d'avoir une incidence sur le marché de la revente dans la région de la capitale. De ce fait, le rythme rapide des ventes se maintiendra tout au long de la période prévisionnelle. Au premier trimestre de 2007, le total des transactions était de 4,5 % supérieur à celui de la période correspondante un an plus tôt. Le volume élevé des ventes favorise un roulement constant d'inscriptions. Même s'il est inférieur au sommet atteint en juillet 2006, le niveau des inscriptions courantes demeure parmi les plus hauts à avoir été enregistrés au cours des quatre dernières années. L'augmentation du nombre d'inscriptions a contribué au ralentissement de la croissance du prix moyen de revente. À la fin du premier trimestre de 2007, ce dernier s'élevait à 159 051 $ et dépassait de 8,3 % celui de la même période l'an dernier. La SCHL prévoit que le nombre de ventes de logements existants atteindra 11 750 dans la RMR de Winnipeg en 2007, puis 12 000 l'an prochain. Le prix moyen de revente devrait passer de 168 000 $, en 2007, à 180 000 $, en 2008.

Marché locatif

Une croissance modeste du taux d'inoccupation est prévue

Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2006, le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Winnipeg a régressé : il est passé de 1,7 %, en octobre 2005, à 1,3 %, un an plus tard. Il s'agit de la sixième année de suite que ce taux est audessous de 2 %. Ce repli est attribuable à l'absence de gains majeurs au chapitre de l'offre

de logements locatifs entre les enquêtes de 2005 et de 2006, à la demande accrue imputable à l'arrivée de nouveaux ménages immigrants locataires, et à la formation de nouveaux ménages locataires au sein de la population. Même si la demande de logements locatifs continuera d'être soutenue par les immigrants et les nouveaux ménages, le taux d'inoccupation des appartements montera à 2,1 % d'ici octobre 2007 en raison de l'achèvement prévu de plusieurs collectifs d'habitation au cours des prochains mois.

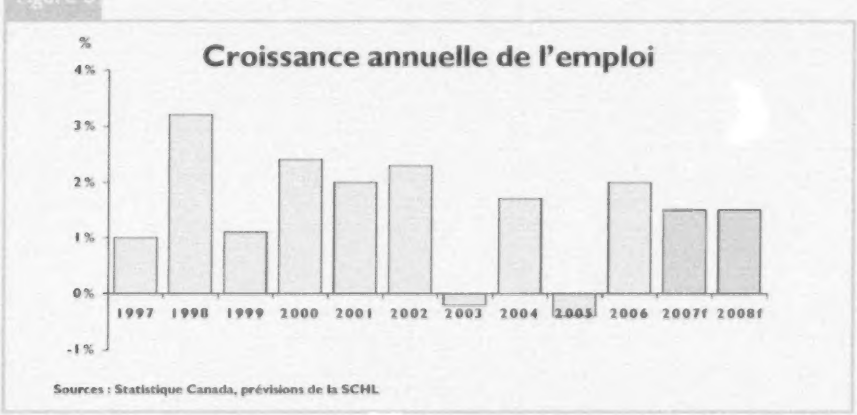
Selon la Direction de la location à usage d'habitation du ministère des Finances du Manitoba, le taux d'augmentation des loyers prévu par la loi, en vigueur depuis le 1er janvier 2007, est fixé à 2,5 % pour l'année 2007. Les propriétairesbailleurs peuvent présenter une demande afin d'augmenter davantage leurs loyers, s'ils peuvent prouver que la hausse permise ne suffira pas à compenser l'accroissement des coûts d'exploitation. Il faut également tenir compte des exceptions suivantes s'appliquant au taux d'augmentation légal : les locaux dont le loyer mensuel est de 1 050 $ ou plus depuis le 31 décembre 2006, les maisons de soins, les unités locatives rénovées qui ont été approuvées, les immeubles construits il y a moins de quinze ans et pour lesquels un premier permis d'occupation a été émis après le 9 avril 2001 ou dans lesquels une unité a été occupée pour la première fois après cette date; et les immeubles construits il y a moins de 20 ans et pour lesquels un premier permis d'occupation a été émis après le 7 mars 2005 ou dans lesquels une unité a été occupée pour la première fois après cette date. La SCHL prévoit que le loyer moyen des appartements de deux chambres passera de 709 $, en octobre 2006, à 735 $ en octobre 2007, puis à 760 $ en octobre 2008.

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Un certain nombre de facteurs contribueront à la solide performance économique de Winnipeg jusqu'en 2008, le plus important étant les investissements privés et publics. La valeur totale des permis de construire délivrés a grimpé de 32 % entre 2005 et 2006 pour se chiffrer à un montant record de 914 millions de dollars. À la fin des deux premiers mois de 2007, la valeur des permis émis était supérieure de près de 10 % à ce qu'elle était un an plus tôt.

Malgré une croissance économique vigoureuse, la création d'emplois à Winnipeg sera relativement faible en raison de la pénurie persistante de maind'œuvre. Néanmoins, la progression de l'emploi dans la RMR dépassera celle de la province au cours des prochaines années. Après avoir augmenté de 2 % en 2006, le nombre d'emplois s'accroîtra d'environ 1,5 % par an jusqu'en 2008, ce qui fera descendre le taux de chômage sous les 4,5 % durant la période prévisionnelle. Étant donné le resserrement du marché du travail observé dans la RMR, la plupart des emplois créés, sinon la totalité, seront à temps plein. Au premier trimestre de 2007, 6 200 postes à temps plein ont été créés en glissement annuel, soit

Figure 6



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

un nombre bien plus élevé que les 1 200 postes à temps partiel créés au même trimestre.

La RMR de Winnipeg continuera de tirer profit des mesures prises par le gouvernement provincial en vue de combler le manque de maind'œuvre qualifiée. La création d'un programme de remboursement des droits de scolarité et le faible taux de chômage de la région devraient contribuer à freiner l'exode des Manitobains vers les autres provinces au cours des prochaines années. Le Programme Candidats du Manitoba, qui permettra d'attirer des immigrants, continuera d'être une grande réussite jusqu'en 2008, si bien que le nombre d'immigrants internationaux dans la province comptera parmi les plus élevés jamais enregistrés. L'arrivée de migrants stimulera les ventes au détail et la demande de logements.

Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et 2008.

Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations.

En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Vous cherchez de l'information plus détaillée? Abonnez-vous aux publications *Perspectives du marché de l'habitation Canada* et *Perspectives du marché de l'habitation des principaux centres*.

Resumé des prévisions
RMR de Winnipeg
Printemps 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	10 797	11 415	11 594	11 750	1,3	12 000	2,1
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	13 186	14 002	14 786	15 250	3,1	15 500	1,6
Prix moyens S.I.A.® ($)	121 925	137 062	154 607	168 000	8,7	180 000	7,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 882	1 756	1 737	1 650	-5,0	1 650	0,0
Logements collectifs	607	830	1 040	1 350	29,8	1 250	-7,4
Tous types de logement confondus	2 489	2 586	2 777	3 000	8,0	2 900	-3,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	232 032	252 252	268 104	300 000	11,9	325 000	8,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	6,6	8,5	9,4	8,0	-	7,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,1	1,7	1,3	2,1	-	2,0	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	664	683	709	735	3,7	760	3,4
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	-	6,29	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	-	6,80	-
Nombre annuel d'emplois	376 300	374 700	382 200	388 000	1,5	394 000	1,5
Croissance de l'emploi (%)	1,7	-0,4	2,0	1,5	-	1,5	-
Taux de chômage (%)	5,5	4,8	4,6	4,5	-	4,4	-
Migration nette	3 660	481	637	2 000	-	2 000	-

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Barrie
- Kingston
- Guelph
- Peterborough
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64357_2007_B01